

香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄

居者有其屋計劃屋苑 彩興苑和啟朗苑的管理費

目的

本文件旨在請委員通過兩個居者有其屋計劃（居屋）新屋苑，即彩興苑和啟朗苑（已在「出售居者有其屋計劃單位 2017」^{註1}和「出售居者有其屋計劃單位 2018」^{註2}推出發售）的建議管理費。

建議

2. 請委員通過：
 - (a) 彩興苑和啟朗苑的建議每月管理費（**第 5 段**）；以及
 - (b) 把本文件銷密（**第 9 段**）。

背景

3. 房屋委員會（房委會）是彩興苑和啟朗苑（下稱「該等屋苑」）的發展機構。該等屋苑的詳情如下：

註1 包括三個居屋發展項目即彩興苑、銀蔚苑和銀河苑，合共 2 057 個新單位。

註2 該銷售計劃於 2018 年 3 月首次推出，並於 2018 年 10 月重啓申請，包括三個居屋發展項目即啟朗苑、凱樂苑和裕泰苑，合共 4 431 個新單位。

屋苑名稱 (區域)	獲分配管理份數 的住宅單位		在同一地段內 獲分配管理份數 的非住宅物業	預計 落成日期
	大廈 類型	大廈/ 單位數目		
彩興苑 (九龍灣)	非標準型 大廈	3/1 358	• 停車場	2018年12月
啟朗苑 (啟德)	非標準型 大廈	3/683	• 房委會屋宇的 泊車位和零售 設施大樓	2018年10月

管理費計算方法

4. 居屋屋苑的管理費按收回成本的原則計算，以支付每月營運開支總額^{註3}。每個單位的管理費是根據首名買家簽立公契所分配的管理份數，按比例把屋苑開支總額分攤的方式釐定。這套計算方法乃遵照地政總署法律諮詢及田土轉易處的指引制定。

建議管理費

5. 全體業主就管理該等屋苑所須分擔的估計營運開支載於附件 A，建議每月管理費^{註4}展示於附件 B。就住宅單位而言，該等屋苑的建議每月管理費如下：

屋苑名稱	大廈／單位數目	建議的管理費 (元／單位／每月)
彩興苑	3/1 358	707 至 887
啟朗苑	3/683	844 至 1,386

註3 依據彩興苑及啟朗苑租契和公契條文所訂，房委會應負責該等屋苑的管理事宜，首屆任期在屋苑的完工證明書簽發日期後 24 個曆月，或業主立案法團成立時終止，兩者取其較早而定。公契亦授權房委會以公契經理人的身份，委聘具備適當資格的公司，執行管理、維修和營運職責。按現行適用於房委會作為公契經理人的居屋屋苑的安排，房委會會根據收回全部成本的計算原則徵收監督費。2018/19年度的監督費訂定為每單位每月 28.90 元。

註4 將由各屋苑公契日期起計 2 年有效。

財政、人手及資訊科技的影響

6. 上述的管理費會存入個別屋苑的運作帳目，有關建議對負責繳付屋苑內非住宅處所（即停車場、房委會屋宇的泊車位和零售設施大樓）管理費的房委會相信只造成輕微的財政影響。由於計算管理費和監察物業管理服務公司表現所涉及的工作量將由現有員工承擔，因此不會增加人手。此外，有關建議沒有對資訊科技帶來影響。

法律上的影響

7. 建議管理費不會帶來法律上的影響。

公眾反應／公布事宜

8. 該等屋苑的管理費是根據公契條文以估計營運開支為基礎計算，數額反映市場現況，相信該等屋苑單位的業主不會反對。

文件銷密

9. 我們建議待委員通過上文**第 2 段**的建議後，將本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁瀏覽、在房屋署圖書館閱覽，或向房屋署公開資料主任查閱。

假定同意

10. 相信委員不會反對上文**第 2 段**的建議。倘會議事務秘書在**2018 年 10 月 22 日正午或以前**並未接獲任何反對意見或提出討論的要求，我們即假定有關建議已獲委員通過，並會跟進有關工作。

資助房屋小組委員會秘書黃令時

電話：27615033

傳真：27610019

檔號：HD 3-8/SAU/H/3/3/2
(屋邨管理處)

發出日期：2018 年 10 月 8 日

彩興苑
估計每月營運開支

(A) 屋宇類型		獲分配的 管理份數
<u>住宅屋宇</u>		
大廈數目	3 幢	} 79 989
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	1358 個	
住宅樓層數目	A 座 — 33 層	
	B 座 — 30 層	
	C 座 — 27 層	
<u>房委會屋宇</u>		
停車場		3 708
總計		<hr/> 83 697 <hr/>

(B) 全體業主須分擔的屋苑公用地方與設施開支

屋苑公用地方與設施每月開支	元
(1) 物業管理服務公司營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用	
物業管理服務公司酬金	1,954.40
總部人員／行政費用	1,954.40
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	21,060.96
保安費用	12,416.17
潔淨費用	19,962.80
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	3,374.83
電費	12,605.88
水費	205.21
核數費	146.58
保險費	1,794.45
物料、文具及制服費用	1,305.60
拖車費	500.00
雜費	2,265.01
營運費用小計	<hr/> 79,546.29
(2) 加：房委會監督費 ^{註 2}	19.62
(3) 加：須分擔行人天橋 1 的開支	4,266.00
(4) 小計：(1) + (2) + (3)	<hr/> 83,831.91
(5) 加：應急儲備金 (數額為(4)的 5%) ^{註 3}	4,191.60
(6) 加：法律費用 (數額為(4)的 5%) ^{註 4}	4,191.60
(7) 加：累積基金儲備 (數額為(4)的 10%) ^{註 5}	8,383.19
(8) 總計：(4) + (5) + (6) + (7)	<hr/> 100,598.30 <hr/>

每份管理份數每月平均管理費
= 100,598.30 元 ÷ 83697 份數 1.20

彩興苑
估計每月營運開支

(C) 住宅單位業主須分擔的住宅大廈公用地方與設施開支

住宅大廈公用地方與設施每月開支	元
(1) 物業管理服務公司營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用	
物業管理服務公司酬金	12,045.46
總部人員／行政費用	12,045.46
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	129,811.22
保安費用	203,672.84
潔淨費用	123,034.80
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	140,797.44
電費	77,691.18
水費	1,262.94
核數費	909.86
保險費	11,054.12
物料、文具及制服費用	11,203.50
拖車費	0
雜費	13,960.24
<u>營運費用小計</u>	<u>737,489.06</u>
(2) 加：房委會監督費 ^{註 2}	39,226.58
(3) 小計：(1) + (2)	<u>776,715.64</u>
(4) 加：應急儲備金 (數額為(3)的 5%) ^{註 3}	38,835.78
(5) 加：法律費用 (數額為(3)的 5%) ^{註 4}	38,835.78
(6) 加：累積基金儲備 (數額為(3)的 10%) ^{註 5}	77,671.56
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	<u><u>932,058.76</u></u>
每份管理份數每月平均管理費 = 932,058.76 元 ÷ 79989 份數	11.65

註 1 以物業管理服務公司的投標金額為基礎計算。

註 2 委員已獲告知，房委會根據收回全部成本原則，就 2018/19 年度徵收的監督費為每單位每月 28.90 元 (見 SHC15/2018 號文件)。

註 3 應急儲備金撥備。

註 4 日常管理／服務的法律費用。

註 5 累積基金儲蓄，以維持財政狀況穩健。

啟朗苑
估計每月營運開支

(A) <u>屋宇類型</u> <u>住宅屋宇</u>		<u>獲分配的 管理份數</u>
大廈數目	3 幢	} 38 984
大廈類型	非標準型大廈	
單位數目	683 個	
住宅樓層數目	A 座 — 31 層	
	B 座 — 26 層	
	C 座 — 22 層	
 <u>房委會屋宇</u>		
房委會屋宇的泊車位和 零售設施大樓		3 909
總計		42 893

(B) 全體業主須分擔的屋苑公用地方與設施開支

屋苑公用地方與設施每月開支	元
(1) 物業管理服務公司營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用	
物業管理服務公司酬金	593.45
總部人員／行政費用	593.45
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	7,265.42
保安費用	6,599.42
潔淨費用	7,344.32
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	2,619.26
電費	4,086.94
水費	77.91
核數費	51.94
保險費	612.37
物料、文具及制服費用	492.07
拖車費	500.00
雜費	877.24
營運費用小計	31,713.79
(2) 加：房委會監督費 ^{註 2}	9.87
(3) 小計：(1) + (2)	31,723.66
(4) 加：應急儲備金 (數額為(3)的 5%) ^{註 3}	1,586.18
(5) 加：法律費用 (數額為(3)的 5%) ^{註 4}	1,586.18
(6) 加：累積基金儲備 (數額為(3)的 10%) ^{註 5}	3,172.37
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	38,068.39

每份管理份數每月平均管理費
= 38,068.39 元 ÷ 42893 份數 0.89

啟朗苑
估計每月營運開支

(C) 住宅單位業主須分擔的住宅大廈公用地方與設施開支

住宅大廈公用地方與設施每月開支	元
(1) 物業管理服務公司營運費用 ^{註 1}	
(i) 固定費用	
物業管理服務公司酬金	7,403.72
總部人員／行政費用	7,403.72
(ii) 付還款項	
駐屋苑管理／技術人員費用	90,654.59
保安費用	209,496.59
潔淨費用	91,638.11
維修和修葺費用 (包括景觀美化費用)	116,683.72
電費	50,992.78
水費	969.86
核數費	648.85
保險費	7,642.77
物料、文具及制服費用	9,288.80
拖車費	0
雜費	10,948.49
<u>營運費用小計</u>	<u>603,772.00</u>
(2) 加：房委會監督費 ^{註 2}	19,728.83
(3) 小計：(1) + (2)	623,500.83
(4) 加：應急儲備金 (數額為(3)的 5%) ^{註 3}	31,175.04
(5) 加：法律費用 (數額為(3)的 5%) ^{註 4}	31,175.04
(6) 加：累積基金儲備 (數額為(3)的 10%) ^{註 5}	62,350.08
(7) 總計：(3) + (4) + (5) + (6)	<u>748,200.99</u>
每份管理份數每月平均管理費 = 748,200.99 元 ÷ 38984 份數	19.19

註 1 以物業管理服務公司的投標金額為基礎計算。

註 2 委員已獲告知，房委會根據收回全部成本原則，就 2018/19 年度徵收的監督費為每單位每月 28.90 元 (見 SHC15/2018 號文件)。

註 3 應急儲備金撥備。

註 4 日常管理／服務的法律費用。

註 5 累積基金儲蓄，以維持財政狀況穩健。

彩興苑
建議每月管理費

(I) 住宅屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施和住宅大廈公用地方與設施開支： = 1.20 元／份數 + 11.65 元／份數 = 12.85 元／份數)				
座	樓層	室號	每個單位 管理份數	每個單位 每月管理費 [#]
A	1 樓至 33 樓	7, 8	55	707 元
	1 樓至 33 樓	2, 4, 6, 17	56	720 元
	2 樓至 33 樓	10	56	720 元
	1 樓至 33 樓	9, 14	57	733 元
	2 樓至 33 樓	13	57	733 元
	1 樓至 33 樓	15	58	746 元
	2 樓至 33 樓	12	58	746 元
	1 樓至 33 樓	1, 5, 16	65	836 元
	2 樓至 33 樓	11	66	849 元
	1 樓至 33 樓	3	69	887 元
B	1 樓至 30 樓	9	55	707 元
	1 樓至 30 樓	1, 10, 12, 14, 15	56	720 元
	1 樓至 30 樓	4, 7	57	733 元
	1 樓至 30 樓	3, 5	58	746 元
	1 樓至 30 樓	13	65	836 元
	1 樓至 30 樓	2, 6	66	849 元
	1 樓至 30 樓	8, 11	67	861 元
C	1 樓至 27 樓	4, 5, 8, 9	55	707 元
	1 樓至 27 樓	6, 7	56	720 元
	1 樓至 27 樓	1, 2, 12	57	733 元
	1 樓至 27 樓	3, 13	58	746 元
	1 樓至 27 樓	11	62	797 元
	1 樓至 27 樓	10	64	823 元
住宅單位平均管理費 = 12.85 元 x 79 989 份數 ÷ 1 358 個單位 = 756.89 元 每個住宅單位約 757 元 [#]				
(II) 房委會屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：1.20 元／份數)				
停車場			管理份數	每月管理費 [#]
			3 708	4,450 元

[#] 調高至最接近的整數。

啟朗苑
建議每月管理費

(I) 住宅屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施和住宅大廈公用地方與設施開支： = 0.89 元／份數 + 19.19 元／份數 = 20.08 元／份數)				
座	樓層	室號	每個單位 管理份數	每個單位 每月管理費 [#]
A	1 樓至 31 樓	4	55	1,105 元
	1 樓至 31 樓	1, 2, 3	56	1,125 元
	1 樓至 31 樓	6, 7	67	1,346 元
	1 樓至 31 樓	5	69	1,386 元
B	1 樓至 26 樓	1, 8, 9, 10, 11, 12	42	844 元
	1 樓至 26 樓	4, 5	56	1,125 元
	1 樓至 26 樓	6, 7	65	1,306 元
	1 樓至 26 樓	3	68	1,366 元
	1 樓至 26 樓	2	69	1,386 元
C	1 樓至 22 樓	4	55	1,105 元
	1 樓至 22 樓	1, 2, 3	56	1,125 元
	1 樓至 22 樓	6, 7	67	1,346 元
	1 樓至 22 樓	5	69	1,386 元
住宅單位平均管理費 = 20.08 元 x 38 984 份數 ÷ 683 個單位 = 1,146.12 元 每個住宅單位約 1,147 元 [#]				
(II) 房委會屋宇 (須分擔的屋苑公用地方與設施開支：0.89 元／份數)				
			管理份數	每月管理費 [#]
房委會屋宇的泊車位和零售設施大樓			3 909	3,480 元

[#] 調高至最接近的整數。